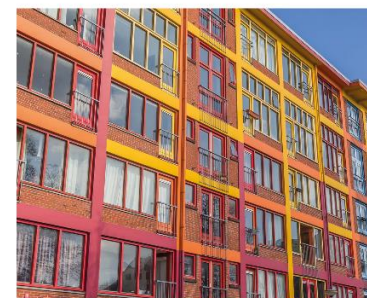


Check op kwantitatieve- en kwalitatieve woningbehoefte

Gemeente West Maas en Waal



6 december 2021

Definitief





DATUM	6 december 2021
TITEL	Check op kwantitatieve- en kwalitatieve woningbehoefte
OPDRACHTGEVER	Gemeente West Maas en Waal
AUTEUR(S)	Laurens van Dongen (Companen) Sander Reith (Reith Advies)
PROJECTNUMMER	7789.101
STATUS	Definitief

Inhoud

1	Inleiding	4
2	Bevolkingsontwikkeling en verhuisbewegingen	5
2.1	Ontwikkeling van de bevolking 2011-2021	6
2.2	Verhuisbewegingen	7
3	Samenstelling van de woningvoorraad	11
4	Druk op de woningmarkt	13
4.1	Ontwikkeling verkoopprijzen en aantal transacties koopmarkt	13
4.2	Ontwikkelingen per dorp	15
5	Prognoses tegen het licht	17
5.1	Huishoudensprognoses vergeleken	17
5.2	Prognose van de woningbehoefte	19
5.3	Behoeftte aan sociale huur	20
6	Kwalitatieve woningbehoefte	22
6.1	Woonwensen (WoOn 2018) vs. verhuisgedrag	22
6.2	Kwalitatieve woningbehoefte 2021-2030	23
6.3	Woningbehoefte per kern	24
7	Opgave wonen en zorg in beeld	25
7.1	Ouderen	25
7.2	Doelgroepen Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang en Jeugd	28
7.3	Vraag onder verstandelijk gehandicapten	28
7.4	Vraag onder lichamelijk gehandicapten	28
7.5	Huidig aanbod wonen en zorg	29

1 Inleiding

De gemeente West Maas en Waal is bezig met het opstellen van een nieuwe Woonvisie. Ten behoeve van een goede onderbouwing heeft de gemeente behoefte aan een check op de woningbehoefte zoals die in de Regionale Woonagenda Rivierenland is opgenomen (op basis van een analyse van prognoses van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) en Primos). Immers, de situatie op de woningmarkt in land, regio en (dorpen van) de gemeente is de laatste jaren danig in beweging:

- Het woningtekort op landelijk niveau is groot. Ook recente woningbehoefteramingen in andere provincies (bijvoorbeeld Zuid-Holland) vallen beduidend hoger uit dan die van een aantal jaren geleden. Dat zet de uitgangspunten voor de gemeente Maas en Waal mogelijk in een ander daglicht;
- De koopprijzen stijgen historisch hard, de druk op de woningmarkt is groot;
- Migratiebewegingen lijken te duiden op een grotere trek vanuit de Randstad naar omliggende regio's, waaronder mogelijk Rivierenland. Dit zou de druk op de lokale woningmarkt verder verhogen en wellicht zorgen voor verdringing van lokaal woningzoekenden. En door de situatie op de koopmarkt zouden de kansen van starters op de lokale markt verder in het gedrang kunnen komen.

Deze ontwikkelingen kunnen aanleiding zijn de kwantitatieve en kwalitatieve opgave voor de komende jaren bij te stellen.

De gemeente heeft aan Reith advies gevraagd om dit woningbehoefte-onderzoek uit te voeren. Reith Advies voert het onderzoek in samenwerking met Companen uit.

2 Bevolkingsontwikkeling en verhuisbewegingen

In dit eerste hoofdstuk kijken we naar bevolkings- en huishoudensontwikkelingen in de afgelopen jaren. Op 1 januari 2021 had de gemeente West Maas en Waal ruim 19.575 inwoners en 8.435 huishoudens. Beneden-Leeuwen is veruit de grootste kern in de gemeente. De overige Waaldorpen Dreumel, Wamel en Boven-Leeuwen zijn aanzienlijk kleiner maar nog steeds van enige omvang. De Maasdorpen Alphen, Altforst, Appeltern en Maasbommel zijn relatief kleine kernen. Er wonen hier zo'n 220 tot 715 huishoudens.

Tabel 2.1: Gemeente West Maas en Waal. Aantal inwoners en huishoudens per kern.

		Inwoners		Huishoudens	
Waaldorpen	Beneden-Leeuwen	6.935	35%	3.085	37%
	Boven-Leeuwen	2.235	11%	915	11%
	Dreumel	3.515	18%	1.505	18%
	Wamel	2.480	13%	1.050	12%
Maasdorpen	Alphen	1.680	9%	715	8%
	Altforst	575	3%	220	3%
	Appeltern	810	4%	360	4%
	Maasbommel	1.345	7%	585	7%
West Maas en Waal		19.575	100%	8.435	100%

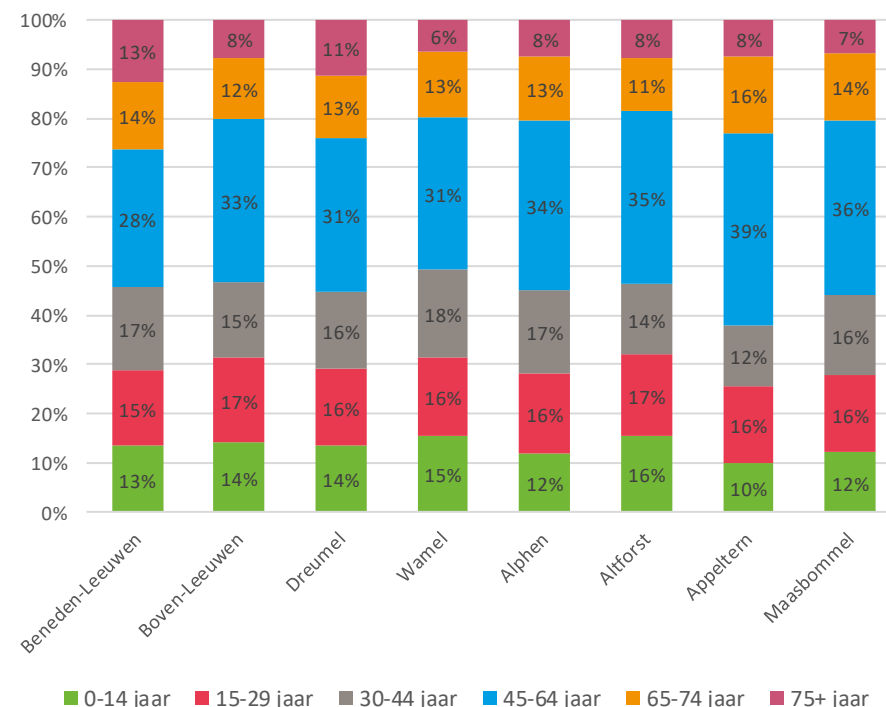
Bron: CBS, 2021.

De bevolkingssamenstelling verschilt per kern:

- In Beneden-Leeuwen en Dreumel wonen relatief gezien de meeste 75-plussers. De aanwezigheid van ouderen hangt hier mede samen met het aanbod aan (zorg)voorzieningen.

- In Maasdorpen (Alphen, Altforst, Appeltern en Maasbommel) wonen relatief gezien meer 45-65 jarigen dan in de Waaldorpen (Beneden-Leeuwen, Boven-Leeuwen, Dreumel en Wamel).
- Kinderen tot 14 jaar wonen relatief het vaakst in Altforst en Wamel, en het minst vaak in Appeltern, Alpen en Maasbommel.

Figuur 2.1: Gemeente West Maas en Waal. Bevolkingssamenstelling per dorp.

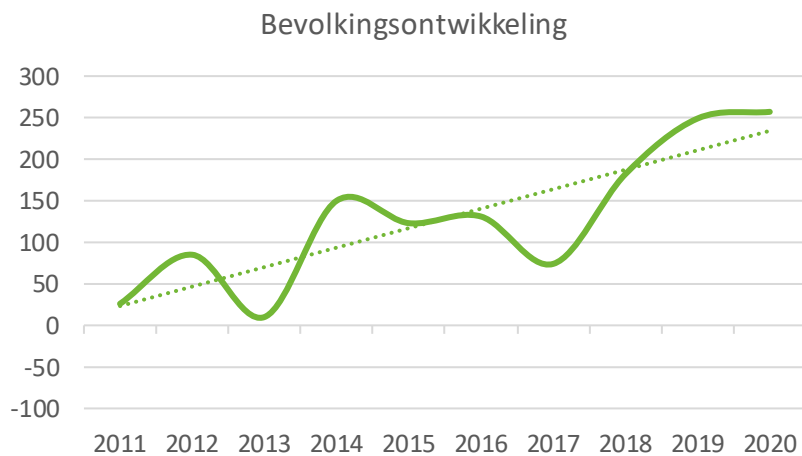


Bron: Gemeente West Maas en Waal, 2021.

2.1 Ontwikkeling van de bevolking 2011-2021

De bevolking van de gemeente West Maas en Waal is in de afgelopen 10 jaar jaarlijks toegenomen, met +100 tot +250 personen per jaar. Met name sinds 2017 is een sterk stijgende lijn te zien.

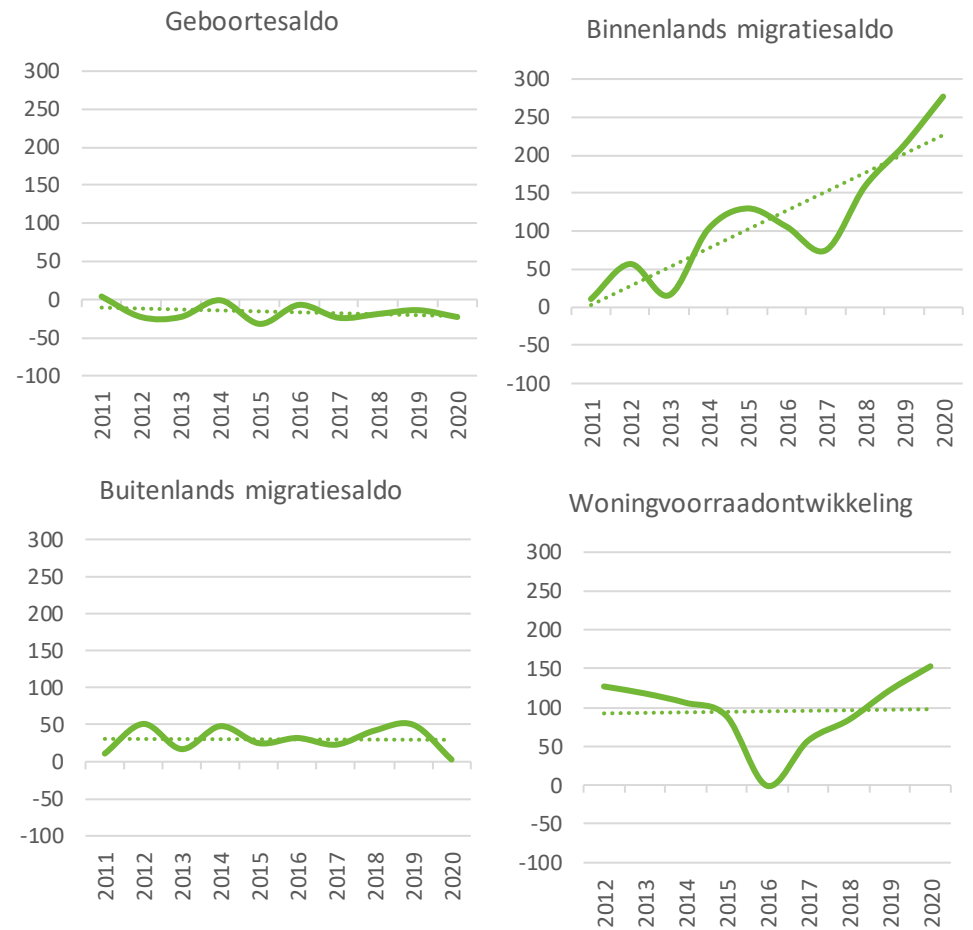
Figuur 2.2: Bevolkingsontwikkeling 2011-2021.



Bron: CBS, 2021.

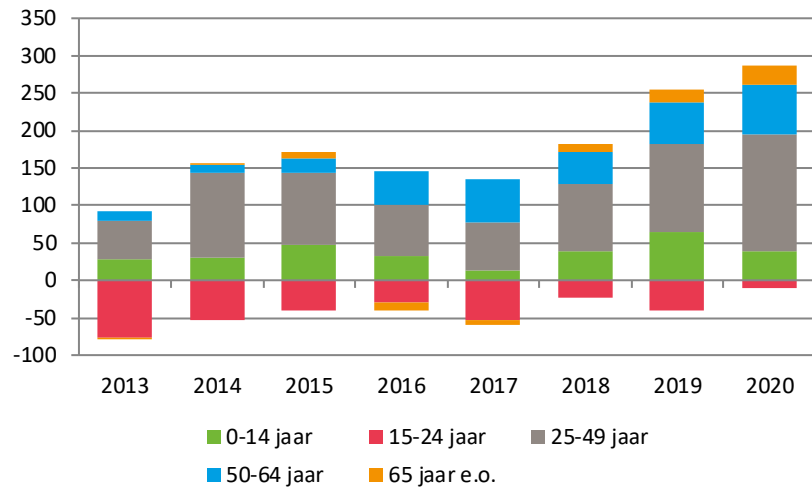
De bevolkingstoename in de gemeente kent een aantal duidelijke oorzaken:

- Het binnenlands migratiesaldo is sterk positief. Dit betekent dat er vanuit andere gemeenten veel naar West Maas en Waal verhuisd wordt.
- Het buitenlands migratiesaldo is eveneens positief, maar ligt lager dan het binnenlands saldo.
- De woningvoorraadontwikkeling laat ook een stijgende lijn zien. Dit verklaart mede de stijgende lijn van het aantal inwoners, aangezien nieuwbouw vaak zorgt voor een extra toestroom van nieuwe inwoners.



Daarnaast valt op dat het geboortesaldo in de gemeente negatief is (sterfte > geboorte). Dit is het gevolg van een ouder wordende bevolking; een herkenbaar patroon voor vergelijkbare gemeenten.

Figuur 2.3: Gemeente West Maas en Waal. Migratiesaldo naar leeftijd, 2013-2020.



Bron: CBS statline, 2021.

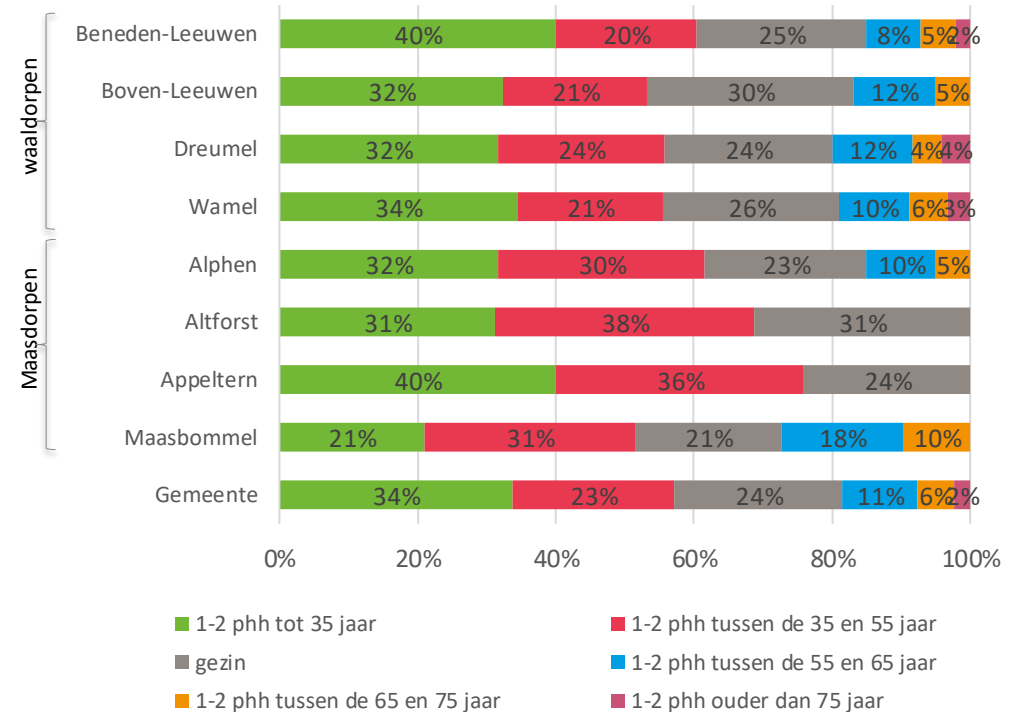
Als we het migratiesaldo verder uitsplitsen naar leeftijd dan valt op dat de gemeente met name een aantrekkingskracht heeft op mensen in een gezinsfase (leeftijd 25-49 en 0-15 jaar). Jongeren verlaten de gemeente daarentegen juist vaak. Zij vertrekken voor studie of werk vaak naar de stad, vaak om op latere leeftijd weer terugkeren naar de gemeente. Dit is een herkenbaar patroon voor vergelijkbare gemeenten in het land.

2.2 Verhuisbewegingen

Op basis van CBS microdata is het mogelijk om het profiel van vestigers en vertrekkers nader per kern te bekijken.

Vestigersprofiel

Figuur 2.4: Gemeente West Maas en Waal. Vestigersprofiel 2011-2020 per kern.



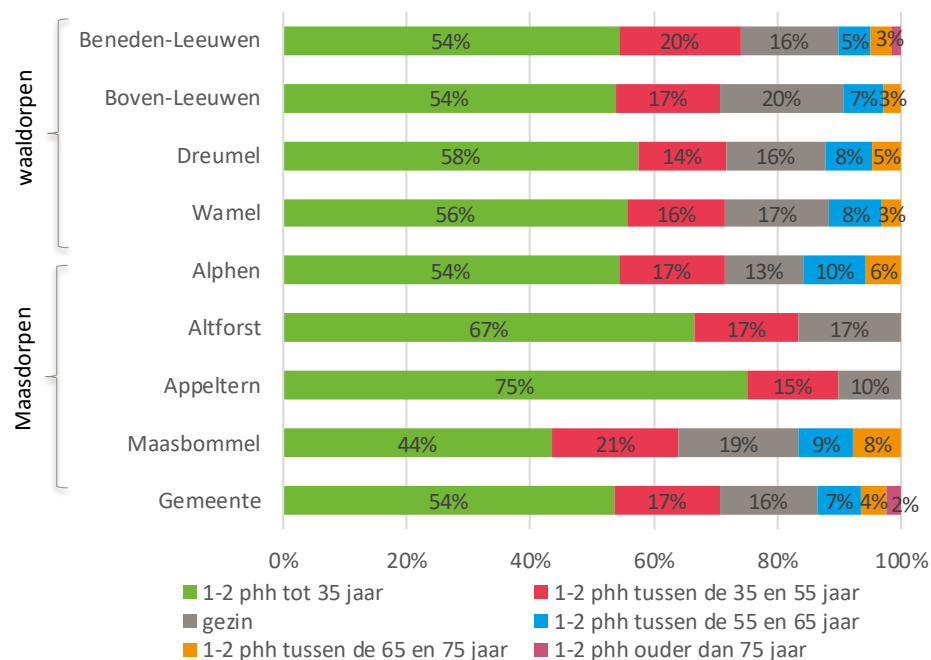
Bron: CBS Microdata, 2021.

- De meeste vestigers betreffen kleine huishoudens tot 35 jaar. Dit is vooral het geval in Beneden-Leeuwen en Appeltern.
- In Altforst en Appeltern vestigen zich veel kleine huishoudens van 35 tot 55 jaar.

- Boven-Leeuwen en Altforst zijn het meest in trek bij vestigende gezinnen.
- Beneden-Leeuwen, Dreumel en Wamel, en in iets mindere mate ook Maasbommel trekken enige ouderen aan. Dit heeft alles te maken met de aanwezigheid van voorzieningen in deze kernen. Naar Altforst en Appeltern verhuizen geen ouderen.

Vertrekkersprofiel

Figuur 2.5: Gemeente West Maas en Waal. Vertrekkersprofiel 2011-2020 per kern.



Bron: CBS Microdata, 2021.

Vanuit alle kernen trekken er veel jongeren < 35 jaar weg. Per saldo is er dan ook in alle kernen sprake van een negatief migratiesaldo. Dit is anders bij de 1-2 huishoudens tussen 35-55 jaar en gezinnen. Voor deze groepen kent iedere kern juist een positief migratiesaldo.

Vestiging en vertrek naar regio

De sterkste verhuisrelaties kent de gemeente met ander gemeenten in de regio: Druten (negatief), Tiel (positief), Nijmegen (negatief) en Buren (positief). Daarnaast vestigen zich in West Maas en Waal veel mensen vanuit de Randstad. Ook heeft de gemeente een aantrekkende werking op mensen vanuit de overige gemeenten in Gelderland.

Tabel 2.2: Gemeente West Maas en Waal. Vestiging en vertrek naar regio.

	Vestiging		Vertrek		Saldo
Druten	1.210	16%	1.450	22%	-240
Tiel	760	10%	445	7%	315
Nijmegen	550	7%	765	12%	-215
Buren	385	5%	150	2%	235
<i>Overig Gelderland</i>	2.130	28%	1.630	25%	500
Noord-Holland / Zuid-Holland / Utrecht	1.255	17%	810	12%	445
Overig NL	1.260	17%	1.355	21%	-95
Totaal	7.550	100%	6.605	100%	945

Bron: CBS Microdata, 2021.

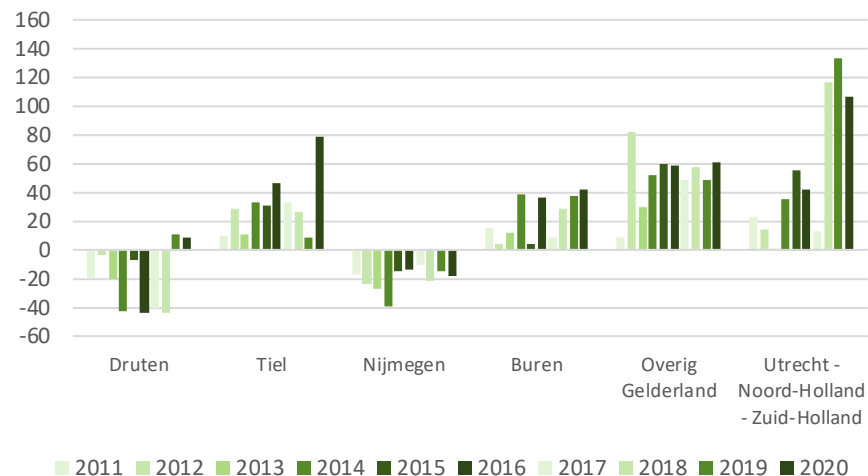
Tussen de kernen zijn een aantal verschillen te zien:

- Beneden-Leeuwen is de grootste kern van de gemeenten, daar wordt dan ook het meest naar toe verhuisd vanuit alle gemeenten.
- Dreumel trekt vooral mensen uit Den Bosch, Maasdriel en Tiel.
- Boven-Leeuwen trekt mensen uit Druten en Nijmegen.

- Wamel trekt opvallend veel mensen uit Tiel.

Als we de verhuisbewegingen in de tijd uiteenzetten, is te zien dat het aantal vestigers vanuit de provincies Utrecht, Noord- Holland en Zuid-Holland sinds 2018 fors is toegenomen. Dit patroon zien we in vrijwel alle kernen, maar het sterkst in Beneden-Leeuwen, Dreumel, Alphen en Maasbommel.

Figuur 2.6: Gemeente West Maas en Waal. Vestiging en vertrek naar top 6 regio's, 2011-2020.



Bron: CBS Statline, 2021.

Verhuisbewegingen tussen de kernen

Via Microdata is eveneens informatie beschikbaar over de verhuisbewegingen tussen de dorpen in de gemeente. Dit geeft inzicht in de binding van inwoners met hun kern, en de relatieve aantrekkelijkheid van de afzonderlijke kernen.

Tabel 2.3: Gemeente West Maas en Waal. Verhuisbewegingen tussen de dorpen.

naar van	Waaldorpen				Maasdorpen				Vertrek naar buiten gemeente
	Beneden- Leeuwen	Boven- Leeuwen	Dreumel	Wamel	Alphen	Altforst	Appeltern	Maas- bommel	
Beneden-Leeuwen	42%	5%	2%	4%	1%	0%	1%	1%	44%
Boven-Leeuwen	17%	23%	2%	2%	1%	1%	1%	1%	54%
Dreumel	7%	2%	45%	4%	3%	0%	0%	1%	39%
Wamel	15%	3%	5%	29%	1%	0%	0%	2%	45%
Alphen	7%	2%	10%	2%	27%	0%	0%	4%	48%
Altforst	16%	0%	0%	0%	0%	15%	3%	0%	66%
Appeltern	13%	6%	0%	0%	0%	3%	17%	0%	62%
Maasbommel	8%	0%	2%	1%	2%	0%	1%	22%	63%
Totaal	22%	6%	10%	7%	3%	1%	1%	3%	47%

Bron: CBS Microdata, 2021.

Inwoners uit Beneden-Leeuwen en Dreumel kiezen bij een verhuizing het vaakst voor een nieuwe woning in het eigen dorp. In Altforst, Appeltern en Maasbommel verhuizen inwoners minder vaak binnen de eigen kern. Zij verlaten vaker de gemeenten, en komen dan vooral terecht in Nijmegen, Druten en Oss. Als inwoners van Beneden-Leeuwen, Dreumel en Wamel (de

Waaldorpen) de gemeente verlaten, komen zij ook veel terecht in Nijmegen en Druten. Daarnaast wordt vanuit deze dorpen veel naar Tiel verhuisd. Vanuit Dreumel verhuisd men ook vaak naar Maasdriel. Binnen de gemeente wordt vanuit alle kernen veel naar Beneden-Leeuwen verhuisd, maar met name Boven-Leeuwen, Wamel, Altforst en Appeltern vallen op. Inwoners uit Alphen verhuizen daarnaast vaak naar Dreumel.

Conclusie

- Groei aantal inwoners door toegenomen binnenlandse migratie.
- Met name toestroom van mensen uit de Randstad, het sterkst in Beneden-Leeuwen en Dreumel.
- Aantrekkingskracht op gezinnen (met name in Altforst, Wamel en Boven-Leeuwen).
- Beneden-Leeuwen en Dreumel voor inwoners uit de gemeente het aantrekkelijkst (vanwege aanwezige (zorg)voorzieningenaanbod, ook voor ouderen belangrijk motief).

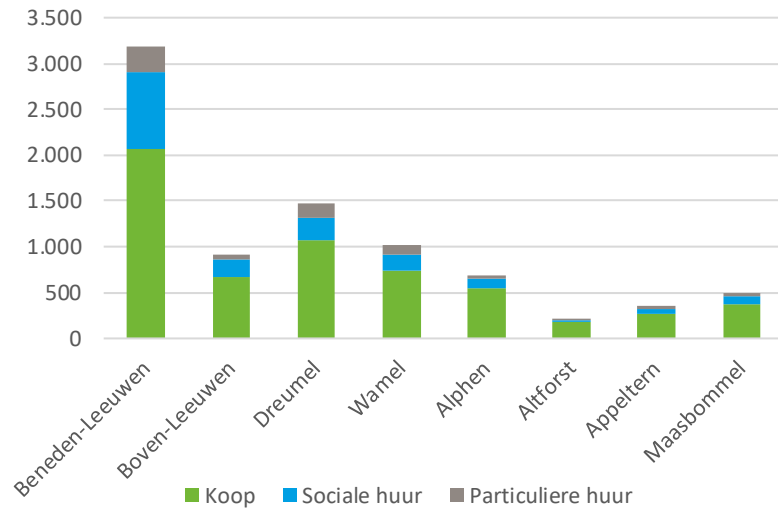
Aandachtspunten voor Woonvisie

1. Houd rekening met instroom van buiten de gemeente en de positie van lokale woningzoekenden t.o.v. vestigers.

3 Samenstelling woningvoorraad

Op 1 januari 2021 bestond de woningvoorraad in de gemeente in totaal uit 8.375 woningen. De woningvoorraad bestaat voor 71% uit koopwoningen, voor 20% uit sociale huurwoningen en voor 9% uit particuliere huurwoningen. In Beneden-Leeuwen staan relatief gezien de meeste (sociale) huurwoningen, terwijl in Altforst de minste (sociale) huurwoningen te vinden zijn.

Figuur 3.1: Gemeente West Maas en Waal. Woningvoorraad per dorp.



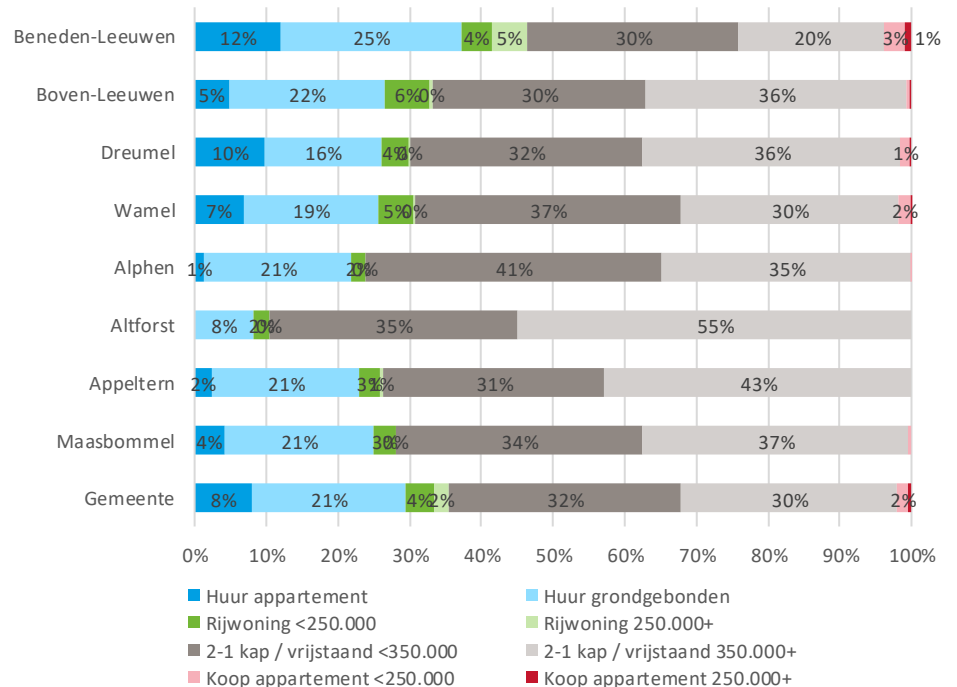
Bron: WOZ-registratie gemeente West Maas en Waal (2021), CBS (2021).

Ruim 60% van de woningvoorraad bestaat uit 2-1 kap- en vrijstaande woningen. Ongeveer de helft hiervan heeft een WOZ-waarde tot € 350.000. In

Altforst staan vrijwel alleen 2-1 kap en vrijstaande woningen, waarvan de meerderheid een WOZ-waarde boven de € 350.000 heeft.

Er staan relatief weinig (ca. 6%) koop-rijwoningen in de gemeente. Met name in de kernen Alphen en Altforst is de voorraad rijwoningen beperkt. Tot slot kent de gemeente ook een relatief kleine voorraad appartementen. In totaal betreft ongeveer 10% van de voorraad een appartement, waarvan 8% een huurappartement en 2% een koopappartement is. De meeste koopappartementen zijn te vinden in Beneden-Leeuwen, Dreumel en Wamel.

Figuur 3.2: Gemeente West Maas en Waal. Woningvoorraad naar woningtypen en prijsklasse.



Bron: WOZ-registratie gemeente West Maas en Waal (2021), CBS (2021).

Conclusie

- Grootste deel woningvoorraad bestaat uit koopwoningen.
- In kleinere dorpen relatief veel duurdere 2-1 kap en vrijstaande woningen, (bijna) geen sociale huurwoningen.
- Weinig appartementen in de gemeente.

Aandachtspunten voor woonvisie

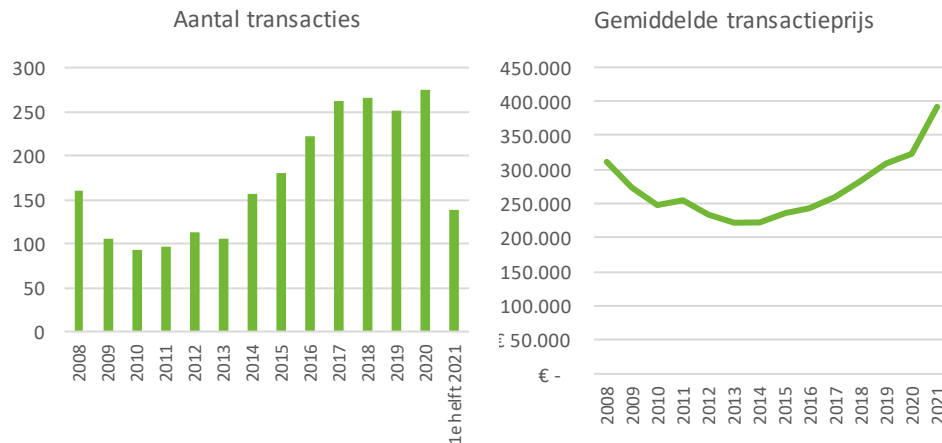
2. Relatief eenzijdige woningvoorraad in bepaalde dorpen, voor sommige groepen beperkte/geen woonmogelijkheden in de eigen kern.
3. Meer variatie door nieuwbouw en aanpassing bestaande voorraad.

4 Druk op de woningmarkt

4.1 Ontwikkeling verkoopprijzen en aantal transacties koopmarkt

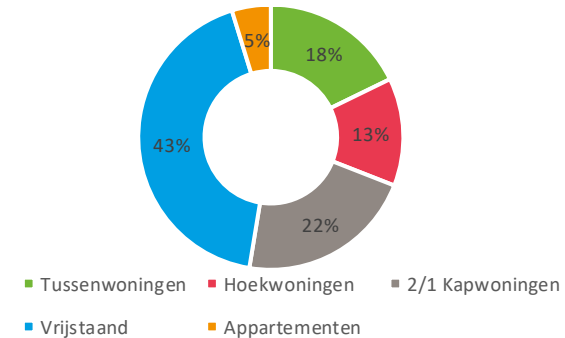
De druk op de koopmarkt neemt sinds een aantal jaar duidelijk toe. Na een dip in de crisisjaren neemt de gemiddelde transactieprijs sinds ongeveer 2014 weer toe. Zeker sinds 2020 zijn de prijzen in de gemeente sterk gestegen. Ook aan het aantal transacties is goed te zien dat de koopmarkt tussen 2014 en 2018 weer was aangetrokken. Na 2018 (m.u.v. 2020) lijkt het aantal transacties in de gemeente weer wat af te nemen.

Figuur 4.1: Gemeente West Maas en Waal. Ontwikkeling aantal transacties en gemiddelde transactieprijs, 2008-2021.



Bron: Woningmarkt cijfers.nl, 2021.

Figuur 4.2: Gemeente West Maas en Waal. Verdeling van de transacties naar woningtype, 2019-2021.



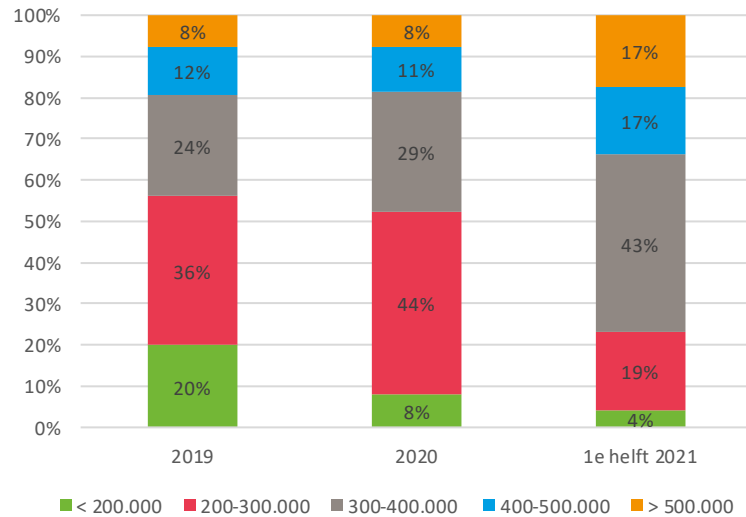
Bron: Woningmarkt cijfers.nl, 2021.

Tussen 2019 en 2021 werden er in de gemeente voornamelijk vrijstaande woningen verkocht. Ook werden er relatief veel rijwoningen (tussenwoningen + hoekwoningen) en 2-1 kapwoningen verkocht. Appartementen werden bijna niet verkocht. Dit hangt uiteraard samen met de beperkte omvang van de appartementenvoorraad in de gemeente.

Sterke afname goedkoop en betaalbaar aanbod

Door de sterke prijsstijgingen in de afgelopen jaren is het goedkope en betaalbare koopaanbod snel afgenomen. Waar in 2019 nog 20% van het aanbod werd verkocht voor een prijs <€200.000, was dat in 2021 afgenomen tot 4%. Hetzelfde geldt voor woningen met een prijs van €200.000 tot €300.000. Tussen 2019 en 2021 halveerde het aandeel woningen dat voor deze prijs werd verkocht bijna. In de duurdere prijsklassen zien we exact het tegenovergestelde: het aandeel woningen verkocht met een prijs van €300.000 tot €400.000 en met een prijs >€500.000 verdubbelde bijna.

Figuur 4.1: Gemeente West Maas en Waal. Verdeling van de verkochte woningen naar prijsklassen.



Bron: Woningmarkt cijfers.nl, 2021.

Grondgebonden woningen relatief goedkoop

De grondgebonden woningen in de gemeente zijn in vergelijking met de regio Zuidwest-Gelderland en de provincie Gelderland relatief goedkoop. Met name bij 2-1 kapwoningen (€ 37.000 tot € 59.000 goedkoper) en vrijstaande woningen (€ 54.000 tot € 93.000 goedkoper) lag de transactieprijs in 2021 aanzienlijk lager. De gemiddelde prijs van een appartement lag in de gemeente West Maas en Waal daarentegen juist € 20.000 hoger dan in de regio en € 32.000 hoger dan in gemiddeld in de provincie. Ondanks dat de meeste woningtypen in de gemeente dus relatief goedkoper waren lag de totale

gemiddelde transactieprijs in 2021 wel hoger. Dit komt doordat er in West Maas en Waal naar verhouding veel vrijstaande woningen worden verkocht, die van alle woningtypen absoluut gezien de hoogste transactieprijs kennen.

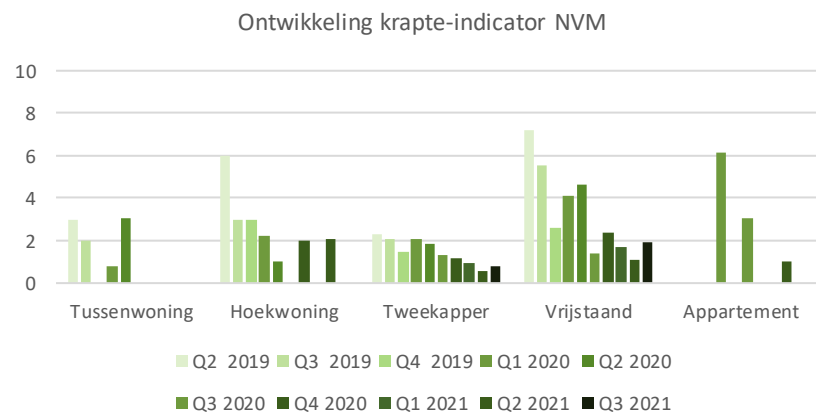
Tussen 2018 en 2021 namen de transactiepreisen van 2-1 kapwoningen en appartementen in de gemeente sterker toe dan in de regio.

Tabel 4.1: Gemiddelde transactieprijs en ontwikkeling transactieprijs vergeleken met regio, provincie en NL.

		West Maas en Waal	Z.W-Gld.	Gld.	NL
Tussenwoning	Gem. prijs 2021	€309.000	€306.000	€301.000	€338.000
	Ontw. 2018-2021	36%	36%	32%	31%
Hoekwoning	Gem. prijs 2021	€302.000	€328.000	€330.000	€353.000
	Ontw. 2018-2021	31%	40%	33%	31%
2/1 kap	Gem. prijs 2021	€329.000	€366.000	€388.000	€386.000
	Ontw. 2018-2021	50%	31%	31%	28%
Vrijst.	Gem. prijs 2021	€487.000	€541.000	€580.000	€553.000
	Ontw. 2018-2021	28%	35%	36%	33%
Apptmnt.	Gem. prijs 2021	€316.000	€296.000	€284.000	€343.000
	Ontw. 2018-2021	49%	45%	47%	43%
Totaal	Gem. prijs 2021	€392.000	€384.000	€374.000	€380.000
	Ontw. 2018-2021	42%	40%	39%	35%

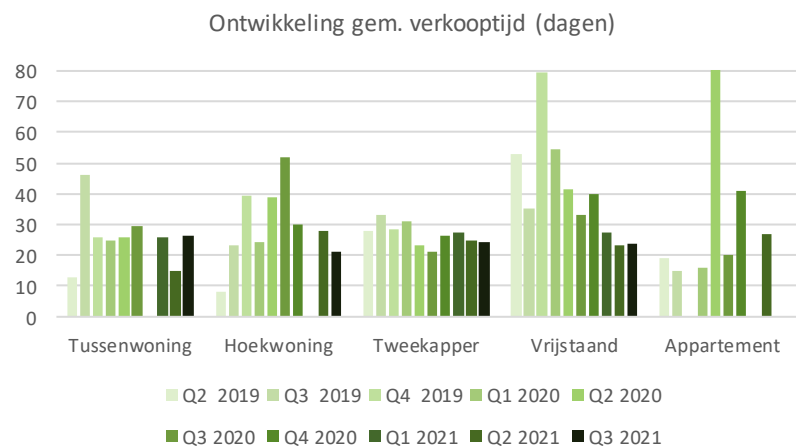
Bron: Woningmarkt cijfers.nl, 2021.

Figuur 4.2: Gemeente West Maas en Waal. Ontwikkeling van de krapte-indicator, 2019-2021.



Bron: NVM, 2021.

Figuur 4.3: Gemeente West Maas en Waal. Ontwikkeling van gemiddelde verkooptijd, 2019-2021.



Bron: NVM, 2021.

Krapte-indicator NVM: daling, beperkte keuzemogelijkheden

Om de krapte op de woningmarkt in cijfers uit te kunnen drukken werkt de NVM met een zogeheten krapte-indicator. Deze indicator geeft aan uit hoeveel woningen een potentiële koper keuze heeft. Volgens de NVM moet voor een gezonde woningmarkt de krapte-indicator ergens rond 6 à 7 uitkomen. Waar de krapte-indicator begin 2019 voor West Maas en Waal nog tussen de 3 (tussenwoningen) en 7 (vrijstaande woningen) uitkwam, is deze inmiddels afgenomen tot 0,8 tot 1,9. Een potentiële koper kan in de huidige markt bij sommige woningtypen gemiddeld dus nog maar uit minder dan één woning kiezen.

Een andere indicator voor de druk op de woningmarkt is de gemiddelde verkooptijd. Hierbij geldt doorgaans: hoe korter de gemiddelde verkooptijd, hoe groter de vraag/druk. Bij alle woningtypen zien we de gemiddelde verkooptijd in de afgelopen 2 jaar duidelijk teruglopen. Gemiddeld staat een woning op dit moment nog maar zo'n 25 dagen te koop.

4.2 Ontwikkelingen per dorp

Tussen 2017 en 2021 nam de gemiddelde koopsom in Maasbommel (+86%), Boven-Leeuwen (+64%), Dreumel (+57%), Alphen (+54%) en Beneden-Leeuwen (+50%) het meeste toe. In Wamel (+40%) en Altforst (+36%) nam de gemiddelde koopsom minder hard toe. In Appeltern nam de gemiddelde koopsom tussen 2017 en 2021 af met -7%. Gezien de omvang van de kern hangt deze afname sterk af van de samenstelling van het verkochte aanbod.

In 2021 was een koopwoning in Alphen met ruim €445.000 gemiddeld het duurst, gevolgd door Boven-Leeuwen (€429.000) en Maasbommel (€426.000). Een koopwoning in Appeltern kostte gemiddeld het minste, namelijk €265.000.

Figuur 4.4: Gemeente West Maas en Waal. Ontwikkeling aantal transacties en gemiddelde koopsom per dorp, 2017-2021.

Transacties per plaats

Plaats	2017	2018	2019	2020	2021
Alphen	27	17	31	25	10
Altforst	3	8	10	5	2
Appeltern	18	14	7	8	4
Beneden-Leeuwen	95	98	83	93	48
Boven-Leeuwen	24	25	33	35	14
Dreumel	42	60	41	50	27
Maasbommel	15	22	14	19	16
Wamel	38	21	32	40	18

Koopsom per plaats

Plaats	2017	2018	2019	2020	2021
Alphen	288.967	303.647	302.992	358.264	445.400
Altforst	283.333	295.125	265.850	496.100	386.250
Appeltern	284.403	262.989	380.357	308.376	265.130
Beneden-Leeuwen	246.467	263.498	288.540	325.772	368.784
Boven-Leeuwen	262.104	325.540	351.789	299.942	429.358
Dreumel	260.839	295.325	290.930	308.281	409.444
Maasbommel	229.647	278.357	347.800	317.362	426.060
Wamel	262.309	291.107	323.039	320.954	367.456

Bron: Woningmarktcijfers.nl, 2021.

Conclusie

- Druk op koopmarkt neemt sterk toe, transactiepreizen lopen op, aantal transacties neemt juist af.
- Potentiële kopers hebben in de huidige markt zeer weinig keuze.
- Aandeel goedkope/betaalbare koopwoningen in twee jaar tijd fors afgenomen.
- Ten opzichte van regio: 2-1 kap en vrijstaande woningen nog relatief betaalbaar.

Aandachtspunten voor Woonvisie

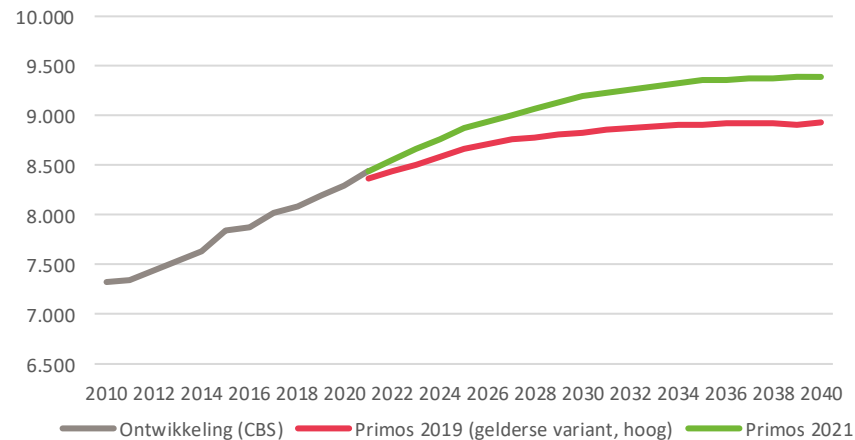
4. Forse woningtekorten.
5. Beperkte beschikbaarheid betaalbare koopwoningen: koopwoningen voor starters en middeninkomens steeds onbetaalbarer. Niet in alle kernen komen nog betaalbare koopwoningen op de markt.

5 Prognoses tegen het licht

5.1 Huishoudensprognoses vergeleken: Primos 2019 vs. Primos 2021

Het vorige regionale woningbehoefteonderzoek van RIGO was gebaseerd op Primos 2019. De Primos-prognoses worden jaarlijks bijgesteld, en inmiddels is Primos 2021 beschikbaar gekomen. We vergelijken hieronder de resultaten van het eerder gebruikte Primos 2019 met Primos 2021 en met de daadwerkelijke ontwikkeling van het aantal huishoudens.

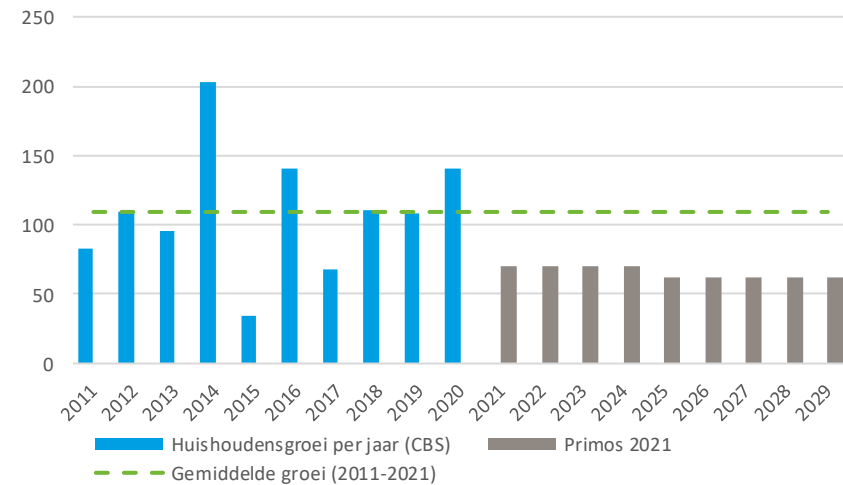
Figuur 5.1: Gemeente West Maas en Waal. Ontwikkeling van het aantal huishoudens (2010-2021), ten opzichte van primos 2019 en primos 2021.



Bron: CBS 2021, Primos 2019 (bewerking Companen), Primos 2021.

Ten opzichte van de daadwerkelijke huishoudensontwikkeling valt op dat Primos 2019 wat aan de lage kant uitvalt. Per 1 januari 2021 lag de prognose van Primos 2019 al ongeveer 80 huishoudens onder het daadwerkelijke aantal huishoudens in de gemeente. Primos 2021 gaat uit van een beduidend hogere groei, en lijkt in die zin een stuk realistischer. Vanaf 2025 valt wel op dat Primos 2021 wat afvlakt, de jaarlijks groei is vanaf dan minder sterk dan de jaren ervoor.

Figuur 5.2: Gemeente West Maas en Waal. Primos 2021 vergeleken met huishoudensontwikkeling 2011-2020.



Jaarlijkse huishoudensgroei	2010-2015	2015-2021	2021-2025	2025-2030
Ontwikkeling: CBS	+105	+114		
Prognose: Primos 2021			+70	+62

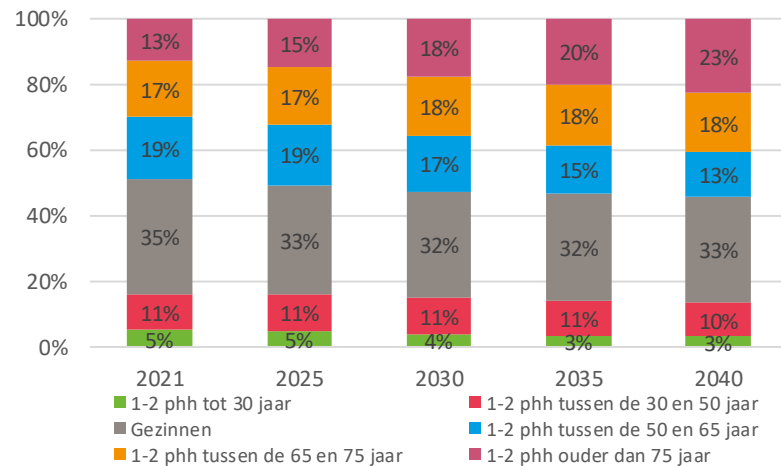
Bron: CBS 2021, Primos 2021, bewerking Companen.

Als we kijken naar de jaarlijks voorspelde huishoudensgroei lijkt ook Primos 2021 echter wat behoudend. In de periode 2010-2021 fluctueerde de huishoudensgroei in de gemeente van +35 tot ongeveer +200 per jaar. Gemiddeld komt de huishoudensgroei uit op +110 per jaar, waarbij vanaf 2017 een sterk stijgende lijn te zien is. Voor de periode 2021-2025 en 2025-2030 gaat Primos uit van een jaarlijkse huishoudensgroei die fors lager ligt, respectievelijk op +70 en +62 huishoudens per jaar.

Huishoudensprognose: sterke vergrijzing, met name toename aantal 75-plussers

Uitgesplitst naar de verschillende huishoudenstypen valt op dat de gemeente in de komende jaren flink gaat vergrijzen. Tot 2040 verdubbelt het aantal 75-plussers bijna, terwijl het aantal jonge huishoudens wat zal gaan afnemen.

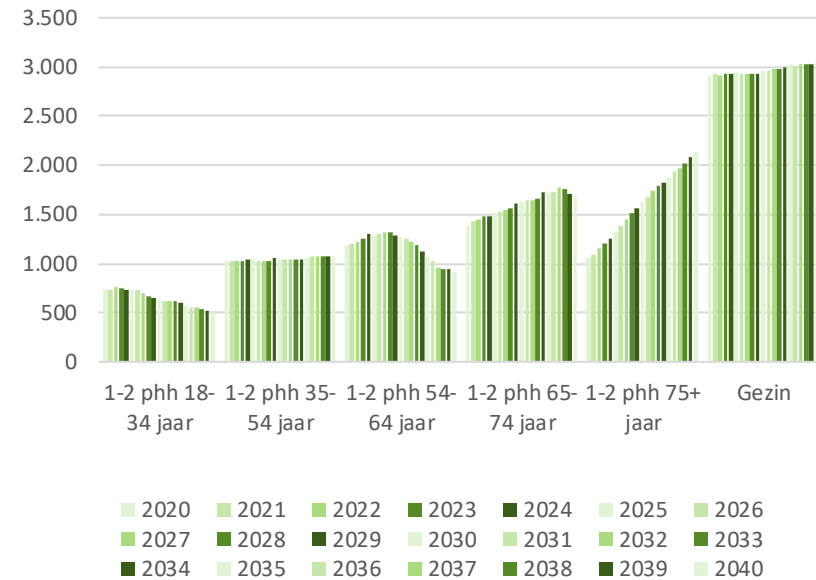
Figuur 5.3: Gemeente West Maas en Waal. Huishoudensprognose naar leeftijd en huishoudenstype.



Bron: Primos 2021.

Verder valt op dat net als in 2021 zal ook in 2040 het grootste gedeelte van de huishoudens in de gemeente uit gezinnen bestaan.

Figuur 5.4: Gemeente West Maas en Waal. Ontwikkeling van het aantal huishoudens naar leeftijd en huishoudenstype.



Bron: Primos 2021.

5.2 Prognose van de woningbehoefte

Groei aantal huishoudens

Voor de berekening van de woningbehoefte maken we gebruik van de uitgangspunten van Primos 2021. Echter, gelet op de huishoudensgroei in de afgelopen jaren en trends in de migratiepatronen (sterke toename binnenlandse migratie sinds 2017) achten we een sterke huishoudensgroei zeer aannemelijk. In de periode van 2021 tot 2025 gaan we uit van een jaarlijkse huishoudensgroei van 110 huishoudens per jaar (gemiddelde van de afgelopen jaren). In de daarop volgende jaren sluiten we aan bij de Primos-prognoses en gaan we uit van een jaarlijkse huishoudensgroep van 62 huishoudens per jaar.

Inlopen woningtekort

We rekenen daarnaast met het inlopen van het huidige woningtekort. We gaan er hierbij vanuit dat dit tekort niet volledig wordt ingelopen. De woningmarkt heeft een zekere druk nodig om goed te functioneren. Uitgaan van een tekort van rond de 2% is gebruikelijk. Dit tekort wordt landelijk al lange tijd als uitgangspunt gehanteerd. Regionaal (regio Woongard) komt het woningtekort op dit moment uit op 3,6% (bron: ABF, 2021). Om dit tekort voor West Maas en Waal in te lopen zullen er tot 2030 circa 120 extra woningen moeten worden toegevoegd.

Totale woningbehoefte 2021-2030

Op basis van de hierboven beschreven aannames komen we voor de periode 1-1-2021 tot 1-1-2030 uit op de volgende woningbehoefte:

Tabel 5.1: Gemeente West Maas en Waal. Kwantitatieve woningbehoefte 2021-2030.

	2021-2025	2025-2030	Totaal 2021-2030
Groei aantal huishoudens	440	310	750
Inlopen woningtekort	55	65	120
Totale woningbehoefte	495 (125 per jaar)	375 (75 per jaar)	870 (95 per jaar)

Deze behoefte ligt beduidend hoger dan de woningbehoefte zoals deze in het vorige woningbehoefteonderzoek werd geraamd, namelijk een behoefte van ca. 58 woningen per jaar voor de periode 2018-2030.

Woningbehoefte per kern

Op basis van de bevolkingssamenstelling per 1 januari 2021, kenmerken van de dorpen en verhuisbewegingen uit de afgelopen jaren is een vertaling van deze woningbehoefte op het niveau van de kernen/dorpen gemaakt.

Tabel 5.2: Gemeente West Maas en Waal. Vertaling kwantitatieve woningbehoefte naar de kernen.

		Groei aantal huishoudens 2021 tot 2030	Inlopen woningtekort	Totale woningbehoefte 2021 tot 2030
Waaldorpen	Beneden-Leeuwen	+175	+30	+205
	Boven-Leeuwen	+85	+15	+100
	Dreumel	+125	+20	+145
	Wamel	+130	+15	+145
Maasdorpen	Alphen	+85	+15	+100
	Altforst	+30	+5	+35
	Appeltern	+35	+5	+40
	Maasbommel	+85	+15	+100
West Maas en Waal		+750	+120	+870

Bron: Primos 2021, BRP-gegevens gemeente 2021, Microdata 2021, bewerking Companen.

5.3 Behoeftte aan sociale huur

Op grond van verschillende (on)zekere ontwikkelingen hebben we een inschatting gemaakt van de behoefteontwikkeling aan sociale huur. We richten ons hierbij op meetbare economische, demografische en maatschappelijke trends:

- Effect van de huishoudensgroei
- Effect van veranderende bevolkingssamenstelling en veranderende huur-kooporiëntatie (generatie-effect)
- Effect van de koopkrachtontwikkeling
- Ontwikkeling van de scheefheid in de kernvoorraad
- We houden ook rekening met het feit dat een deel van de corporatiedoelgroep niet in een corporatiewoning woont, maar in een koop- of particuliere huurwoning.

Zowel bij een lage koopkrachtontwikkeling (-0,7%) als een hoge koopkrachtontwikkeling (+1,0%) zal er in de komende jaren sprake zijn van een groei van de doelgroep van woningcorporaties (huishoudens met inkomen tot € 40.024 per jaar).

Wij ramen de groei van de doelgroep die in een sociale huurwoning woont tot 2030 op 345 huishoudens. Als we uitgaan van het inlopen van het woningtekort met 25 woningen, gaat het in totaal om een extra behoefte van 370 sociale huurwoningen. Echter, met het ouder worden van de naoorlogse babyboomgeneratie neemt het eigen woningbezit onder ouderen toe. Deze ouderen hebben vaker dan de generatie ervoor een goed pensioen en vermogen in een eigen woning. Zij hebben daarmee de mogelijkheid om bij verhuizing opnieuw een woning te kopen of te kiezen voor een huurwoning in de vrije sector. Dit betekent dat de behoefte van ouderen aan sociale huurwoningen niet zondermeer trendmatig kan worden doorgetrokken. We noemen dit het generatie-effect. Het generatie-effect zorgt ervoor dat de

behoefte aan sociale huurwoningen in de gemeente West Maas en Waal met 195 woningen minder toeneemt dan op basis van de demografische doorrekening van de omvang van de doelgroep.

Tabel 5.3: Gemeente West Maas en Waal. Ontwikkeling behoefte aan sociale huur 2021-2030.

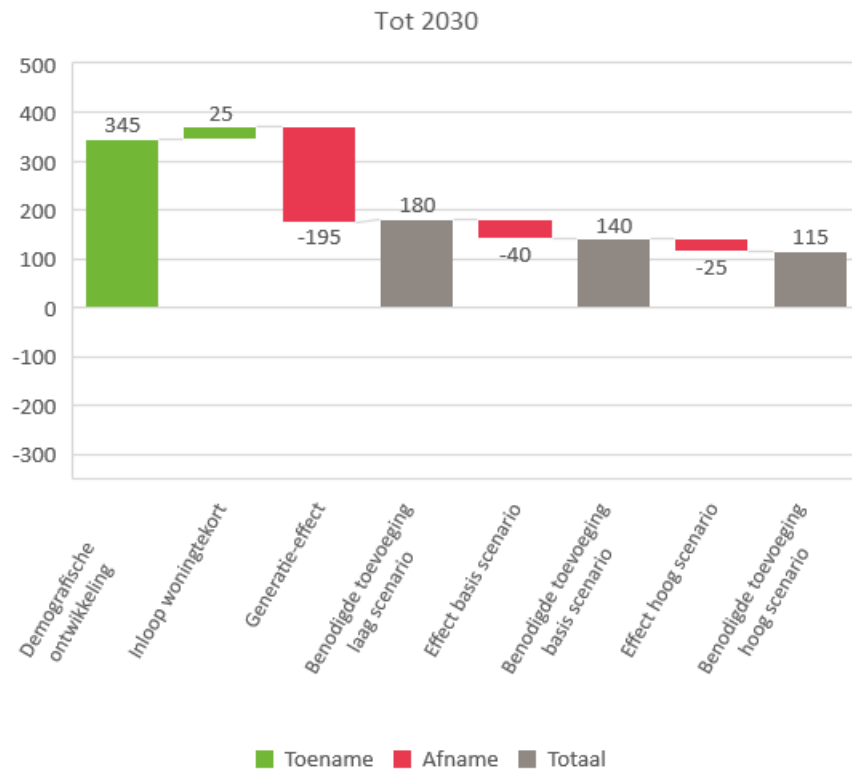
2021-2030	Laag economisch scenario	Midden economisch scenario	Hoog economisch scenario
Huidige voorraad	1.685	1.685	1.685
Demografische groei doelgroep in corporatiewoning	345	345	345
Inloop woningtekort	25	25	25
Generatie-effect	-195	-195	-195
Economisch effect (inkomensontwikkeling)	0	-40	-65
Benodigde toevoeging	+180	+140	+115
Benodigde voorraad 2030	1.865	1.825	1.800

Bron: Primos 2021, Lokale Monitor Wonen 2021, bewerking Companen.

Bij het uitblijven van economische groei en een koopkrachtontwikkeling van -0,7% procent per jaar, is de aanvullende behoefte aan sociale huurwoningen 180 in de periode tot 2030. Als de koopkrachtontwikkeling positiever is, zal de verwachte extra behoefte aan sociale huurwoningen lager zijn. De doelgroep is dan kleiner. Bij een koopkrachtontwikkeling van 0,3 procent (langjarige trend volgens berekeningen van het CPB) per jaar komt de extra behoefte uit op 140 woningen. Bij een optimistisch scenario van 1,0 procent koopkrachtgroei per jaar zijn 115 extra woningen nodig in de sociale huur.

De coronacrisis vraagt om waakzaamheid voor al teveel economisch optimisme. De vraag is hoe snel de economie zich zal herstellen en in welke mate huishoudens profiteren. Onze scenario's gaan uit van gemiddelde economische groei op middellange termijn. Ons advies is om de komende jaren het lage scenario en het middenscenario als bandbreedte te hanteren.

Figuur 5.5: Gemeente West Maas en Waal. Ontwikkeling behoefte aan sociale huur, 2021-2030.



Bron: Primos 2021, Lokale Monitor Wonen 2021, bewerking Companen.

Behoeftte aan sociale huur per kern

Op basis van beschikbare informatie over de inkomenssamenstelling van huishoudens en de bewoning van de sociale huurvoorraad (Lokale Monitor

Wonen), informatie over de opbouw van de woningvoorraad (WOZ-bestand gemeente West Maas en Waal) en informatie over verhuisbewegingen (Microdata CBS) is een doorvertaling van de behoefte gemaakt naar de dorpen van de gemeenten.

Tabel 5.4: Gemeente West Maas en Waal. Ontwikkeling behoefte aan sociale huur per dorp.

		Huidige voorraad	Behoeftte 2021-2030
Waaldorpen	Beneden-Leeuwen	770	65 tot 80
	Boven-Leeuwen	180	15 tot 20
	Dreumel	270	20 tot 30
	Wamel	190	15 tot 20
Maasdorpen	Alphen	120	10 tot 15
	Altforst	10	< 5
	Appeltern	55	< 5
	Maasbommel	95	5 tot 10
West Maas en Waal		1.685	+140 tot +180

Bron: Primos 2021, Lokale Monitor Wonen 2021, bewerking Companen.

Conclusie

- Meest recente prognose aanzienlijker hoger dan prognose uit 2019.
- Groei in periode tot 2025 van 495 huishoudens realistisch (125 per jaar).
- Tot 2030 kwantitatieve woningbehoefte van +870 woningen (ca. 95 per jaar).
- Sterke vergrijzing (in 2040 verdubbeling aantal 75-plussers).
- Groeiende behoefte aan sociale huurwoningen: tussen 2021 en 2030 ca. 140 tot 180 woningen.

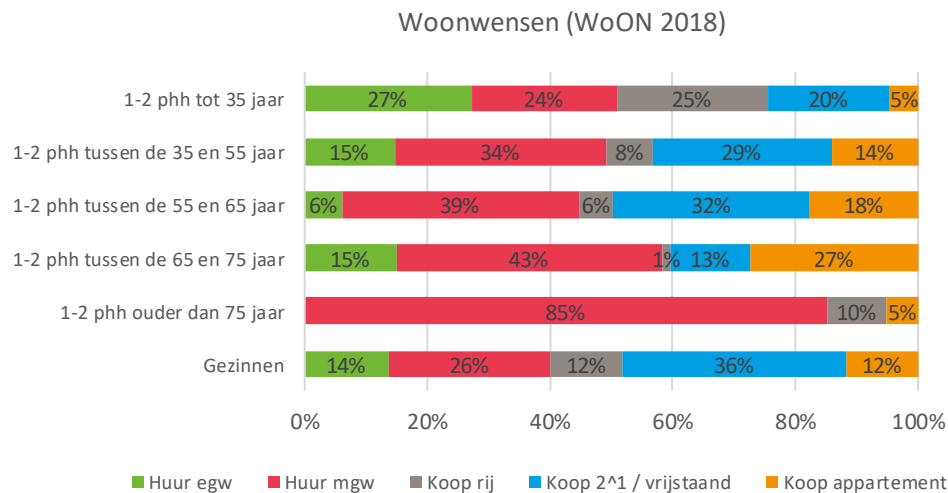
Aandachtspunten voor Woonvisie

6. Ambitie tot 2030: minimaal + 870 woningen.
7. Ambitie tot 2030: minimaal 140 extra sociale huurwoningen, accent in waaldorpen (+115 tot +150), ook in maasdorpen aanvullende behoefte (+25 tot +30).

6 Kwalitatieve woningbehoefte

We vertalen de kwantitatieve woningbehoefte naar de gewenste toekomstige kwalitatieve samenstelling van de woningvoorraad. Aan welke woningen zal er in de toekomst behoefte zijn? Zijn er woningen waar al voldoende aanbod aan is? We maken hiervoor gebruik van een combinatie van woonwensen en feitelijk gedrag op de woningmarkt, omdat de woonwens alleen een (beperkte) voorspeller is van gedrag op de woningmarkt. De uitkomsten van de woonwensen zijn daarom vergeleken op basis van de feitelijke verhuisbewegingen. Waar het wensprofiel en het gedragsprofiel van elkaar verschillen is ingeschat of er sprake is van een onvervulde wens omdat in het verleden aanbod ontbrak, of juist van een voorzorgwens die in de praktijk maar

Figuur 6.1: Woonwensen (o.b.v. referentiegebied) vergeleken met verhuisgedrag in de gemeente West Maas en Waal.

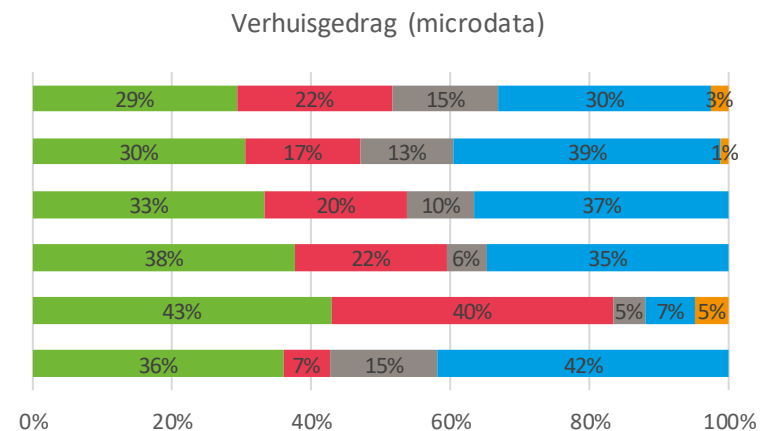


beperkt wordt geëffectueerd. Zo vormt de combinatie van woonwensen en gedrag een robuuste basis voor het bepalen van de ontwikkeling van de kwalitatieve woningbehoefte.

6.1 Woonwensen (WoOn 2018) vs. verhuisgedrag

Als we de verhuiscriteria uit Woononderzoek (WoOn 2018)¹ vergelijken met het daadwerkelijke verhuisgedrag (2010-2020), vallen er een aantal zaken op:

- In het algemeen is er een grotere wens naar appartementen dan uit verhuisbewegingen naar voren komt. Er zijn in de gemeente maar weinig appartementen beschikbaar, dus zijn er weinig mogelijkheden om hiernaar toe te verhuizen.



Bron: WoOn 2018, CBS Microdata 2010-2020.

¹ O.b.v. referentiegebied voor de gemeente West Maas en Waal, samengesteld uit de meer landelijke / dorpse gemeenten in de omliggende regio.

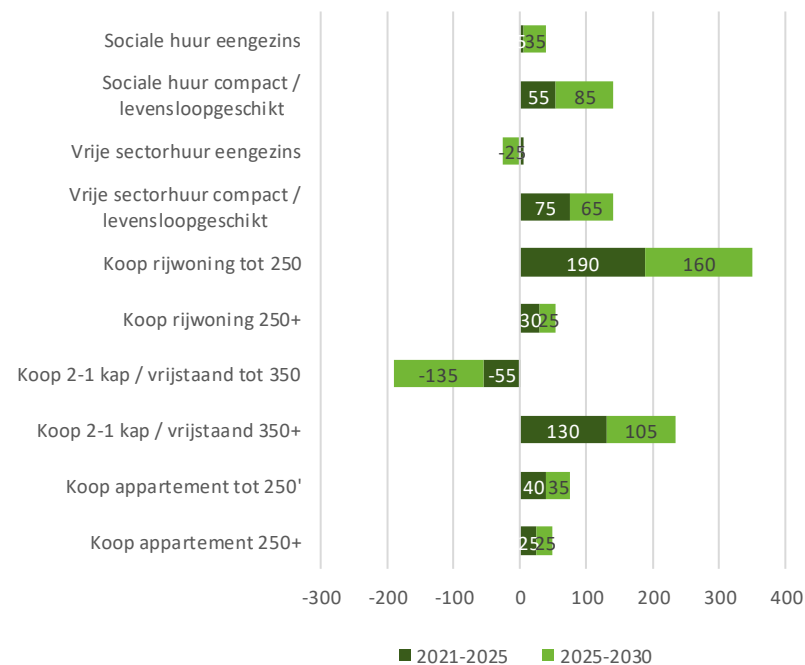
- Een relatief groot deel van de jongeren wil graag een woning kopen. Zij zoeken het vaakst een rijwoning, omdat deze woningen doorgaans goedkoper zijn.
- Jongeren verhuizen in West Maas en Waal echter ook relatief vaak naar 2¹ kap / vrijstaande woningen. Dit komt omdat dit aanbod in de gemeente relatief betaalbaar is.
- Een deel van de gezinnen wenst een koopappartement, mede vanuit een betaalbaarheidsperspectief. In gemeente zijn echter voldoende betaalbare gezinswoningen aanwezig, ook voor gezinnen met een iets kleiner budget.
- Kleine huishoudens in de leeftijd van 35 tot 55 jaar kiezen in West Maas en Waal vaker voor een koopwoning. Zij hebben ook doorgaans meer te besteden en daarmee meer mogelijkheden om te kopen. In de leeftijdsklassen daarboven neemt de oriëntatie op de huursector weer toe.
- Onder ouderen (met name onder 75-plussers) is er een relatief grote vraag naar appartementen. De ervaring leert dat dit vooral een vraag naar levensloopgeschikte woonvormen betreft.

6.2 Kwalitatieve woningbehoefte 2021-2030

Bij het bepalen van de woningbehoefte voor de komende jaren is rekening gehouden met de verhuiscapaciteit van huishoudens. De Primos-prognose is de kwantitatieve basis (waarbij zoals beschreven rekening wordt gehouden met een hogere instroom in de eerste 5 jaar en het woningtekort deels wordt ingelopen). Er wordt een koopkrachtontwikkeling volgens het lage scenario gehanteerd. In de meeste woningmarktsegmenten zijn extra woningen nodig. In enkele segmenten ontstaat mogelijk juist ruimte:

- **Vraag naar sociale huurwoningen:** is vooral afkomstig van jonge huishoudens en starters die een betaalbare woning zoeken. In mindere mate ook van ouderen naar een levensloopgeschikte woning.
- **Vraag naar vrije sector huurwoningen:** van jonge huishoudens en middeninkomens.
- **Vraag naar goedkope rijwoningen:** ondanks de vraag naar huurwoningen is er een sterke kooporiëntatie onder jongeren. Voor hen is er behoefte aan kleine en betaalbare rijwoningen.

Figuur 6.2: Gemeente West Maas en Waal. Kwalitatieve woningbehoefte 2021-2025 en 2025-2030.



Bron: WoON2018, CBS-Microdata 2021, Primos 2021, WOZ-registratie 2021, bewerking Companen.

- **Vraag naar dure koopwoningen:** afkomstig van (vestigende) gezinnen en doorstromende huishoudens zoals stellen die mogelijk een gezinsuitbreiding willen of gezinnen die een grotere woning zoeken.
- **Goedkope 2-1 kap / vrijstaand op termijn wat onder druk:** dit type woning wordt nu veel bewoond door ouderen, en zal in de komende jaren steeds vaker vrijkomen omdat ouderen die er wonen een meer geschikte woning zoeken of overlijden. Kwalitatief zijn dit vaak niet de best onderhouden woningen. Voor starters en jonge huishoudens zijn relatief nieuwe rijwoningen vaak aantrekkelijker. De vraag van jongeren is echter vooral een vraag naar een betaalbare koopwoning op een voor hen aansprekende plek, en kan zeker bij een groot woningtekort ook een iets oudere 2-1 kap of vrijstaande woning zijn.
- **Vraag naar koopappartementen:** is deels afkomstig van jongeren die iets betaalbaar zoeken, en deels van ouderen die nu in een koopwoning wonen en willen doorstromen. Dit is niet zozeer een specifieke vraag naar appartementen, maar eerder een vraag naar compacte/levensloopgeschikte woonvormen.

6.3 Woningbehoefte per kern

Onderstaande tabel toont een indicatie van de kwalitatieve woningbehoefte per kern.

		Huur- egw	Huur- compact	Goedkope koop	Middel- dure koop	Dure koop	Totaal
Waaldorpen	Beneden- Leeuwen	-	++	+++	-	+	+205
	Boven- Leeuwen	+	+	+	-	+	+100
	Dreumel	+	+	++	-	+	+145
	Wamel	+	+	++	+	+	+145
Maasdorpen	Alphen	0	+	++	-	+	+100
	Altforst	0	0	+	0	+	+35
	Appeltern	0	0	+	0	+	+40
	Maasbommel	0	+	+	+	+	+100
West Maas en Waal		0	++	++	0	+	+870

Conclusie

- Forse uitbreidingsbehoefte aan goedkope woningen voor starters (sociale huurwoningen en betaalbare koop).
- In toenemende mate behoefte aan levensloopgeschikte woonvormen voor ouderen.
- Er komen relatief veel goedkope 2-1 kap en vrijstaande woningen op de markt.
- Uitbreidingsbehoefte aan wat duurdere koopwoningen: (vestigende) gezinnen en doorstromende huishoudens die op zoek zijn naar grotere woning.
- In waaldorpen zowel behoefte aan huur (compacte/-levensloopbestendige woonvormen voor ouderen en jongeren) als koop (accent op toevoegen woningen voor starters).
- In maasdorpen beperkte uitbreidingsbehoefte in huur, vooral behoefte aan betaalbare koop, en wat duurdere koop voor doorstromers.

Aandachtspunten voor Woonvisie

8. Voldoende betaalbare koopwoningen toevoegen.
9. In dorpen met voorzieningen voldoende extra levensloopgeschikte / compacte woningen voor ouderen toevoegen.

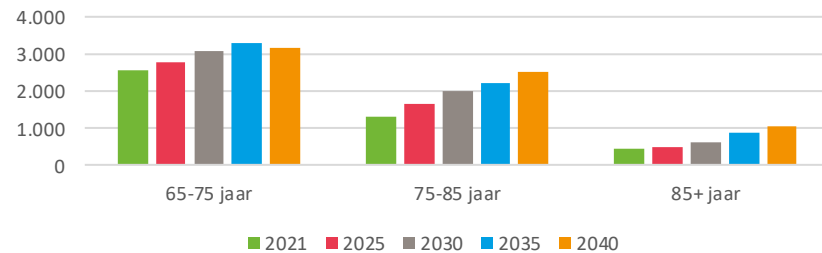
7 Opgave wonen en zorg in beeld

Voor het in beeld brengen van de huidige vraag en de toekomstige vraag naar wonen met zorg plekken maken we gebruik van de Woonzorgweter. Dit is een onderzoeksmodel dat aan de hand van de bevolkingsprognose en aannamen over de zorgbehoefte een doorrekening van de vraag naar wonen met zorg plekken naar de toekomst toe maakt. Per doelgroep wordt de ontwikkeling van de vraag in beeld gebracht.

7.1 Ouderen

Door de vergrijzing neemt het aantal ouderen in West Maas en Waal in de komende jaren toe: van ruim 4.000 65-plushuishoudens in 2021, naar ruim 6.700 65-plushuishoudens in 2040. Vooral het aantal 75-plussers neemt sterk toe.

Figuur 7.1: Gemeente West Maas en Waal. Ontwikkeling aantal 65-plussers, 2021-2040.



Bron: Primos, 2021.

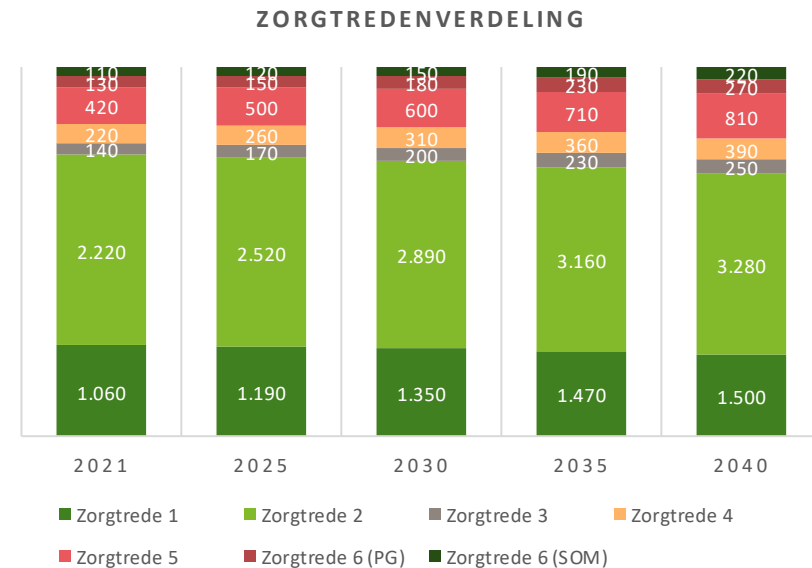
In de praktijk hebben lang niet alle ouderen een zorgvraag. Dat betekent dat zij ook lang niet allemaal behoefte hebben aan een specifieke woonvorm, maar voor een groeiende groep ouderen geldt dit wél.

Zorgvraag in beeld

Om een inschatting te kunnen maken van de toekomstige zorgvraag én van de woonvraag die hiermee samenhangt, sluiten wij met onze prognoses aan bij het Zorgtredenmodel van de NZa. In dit model worden alle ouderen ingedeeld naar 'zorgtrede', welke weergeeft wat het zwaarste type zorg is waar zij gebruik van maken. Het aantal mensen in zorgtrede 6 is berekend aan de hand van gegevens van CIZ-data over het zorggebruik in de Wlz-zorg (vraag waarin wordt voorzien), aangevuld met informatie over wachtenden op een Wlz-woonvorm (vraag waarin niet wordt voorzien).

Voor West Maas en Waal ziet de toekomstige omvang van de groepen ouderen in de verschillende zorgtrede in de gemeente er als volgt uit:

Figuur 7.2: Gemeente West Maas en Waal. Prognose zorgvraag ouderen in de gemeente, naar zorgtrede (in personen).

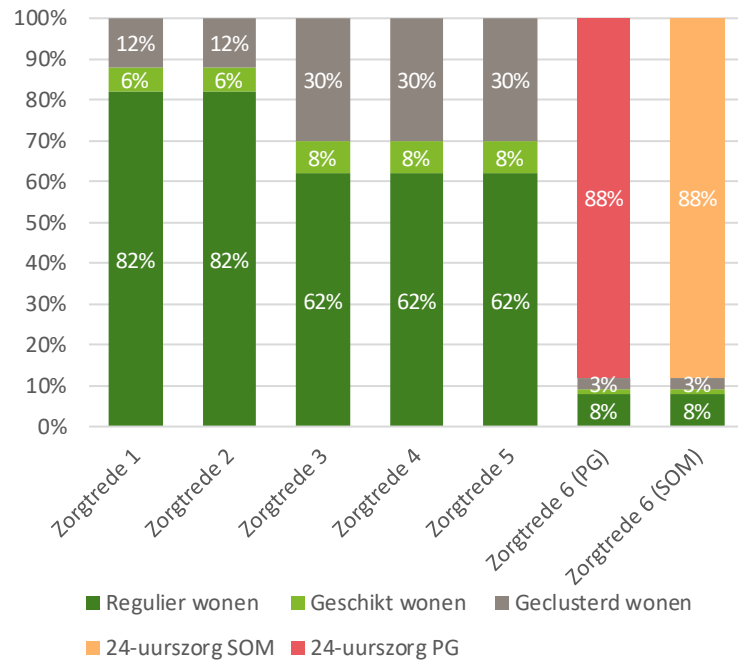


Bron: NZa, Monitor Zorg voor ouderen, bevolkingsprognose Castricum, bewerking Companen.

Van zorgvraag naar woonvraag

Ouderen in zorgtrede 6 wonen in een verzorgings- of verpleeghuis (of krijgen Wlz-zorg thuis via een Volledig Pakket Thuis). De overige ouderen wonen volgens de definitie van de NZa 'thuis'. Dit kan echter ook een geclusterde woonvorm zijn speciaal voor ouderen. Hoe hoger de zorgtrede, hoe groter de kans dat een oudere ervoor kiest in een geclusterde woonvorm te gaan wonen.

Figuur 7.3: Aannames woonvraag per zorgtrede.



Bron: Aannamesetstel Companen.

We hebben de groei in beeld gebracht die in de komende jaren verwacht wordt voor de verschillende zorgtrede. Als we deze zorgprognose vertalen naar een

prognose van de woonvraag, dan leidt dit tot de volgende prognose voor woonvormen.

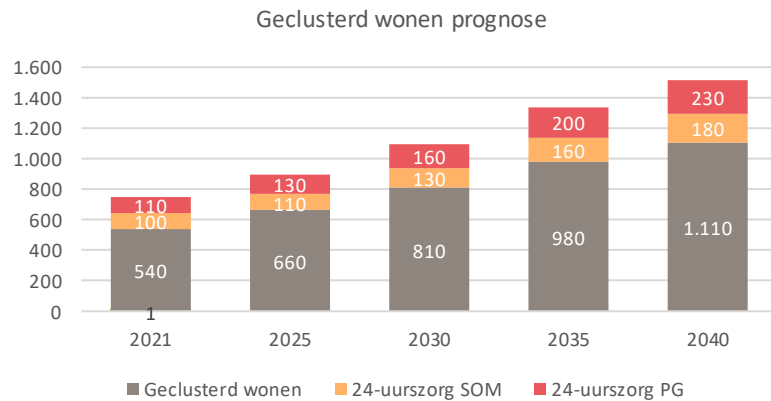
Tabel 7.1: Gemeente West Maas en Waal: Ontwikkeling verschillende woonvormen 2021 – 2040.

	2021	2025	2030	2035	2040
Regulier wonen	1.960	2.150	2.390	2.570	2.610
Geclusterd wonen (zorg nabij)	540	660	810	980	1.110
Geclusterd wonen (24-uurszorg SOM)	100	110	130	160	180
Geclusterd wonen (24-uurszorg PG)	110	130	160	200	230
Totaal hh 65+	2.710	3.050	3.490	3.910	4.130

Bron: Bevolkingsprognose Primos, indicatiegegevens CIZ & NZa en bewerking Companen.

- Er is vooral een stijging te zien in de behoefte aan reguliere woonvormen geschikt voor ouderen.
- Daarnaast is er een stijgende behoefte aan geclusterde woonvormen voor ouderen (zie ook volgend figuur)
- Met andere woorden: ouderen blijven in verschillende gedaanten steeds langer zelfstandig thuis wonen.

Figuur 7.4: Gemeente West Maas en Waal: Ontwikkeling geclusterde woonvormen 2021 – 2040.



Bron: Bevolkingsprognose West Maas en Waal, indicatiegegevens CIZ & NZa en bewerking Companen.

Gecusterd wonen met zorg nabij is een beschutte woonvorm waarbij de bewoner een eigen appartement of studio heeft met voorzieningen en dat zich in de nabijheid van een woonzorgcentrum bevindt. Bewoners kunnen een beroep doen op de medische en sociale voorzieningen van het centrum. De sociale interactie binnen en buiten het cluster staat voorop. De woningen zijn geschikt voor mensen met een lichte of middelzware zorgvraag.

De illustraties hiernaast geven een indruk van de variëteit aan woonvormen weer die vallen onder de noemer 'geclusterd wonen'.



Behoeftte aan woonvormen voor ouderen in de dorpen

Op basis van de leeftijdssamenstelling en de bevolkingsprognoses is een indicatieve doorrekening gemaakt van de behoefte aan geclusterde- en 24-uurs-woonvormen voor ouderen in de dorpen. Gezien de omvang van de dorpen is het van belang om de behoefte niet los per dorp te bekijken. Voor het realiseren van bepaalde woonvormen is immers enige vraagomvang benodigd.

Tabel 7.2: Gemeente West Maas en Waal. Behoeftte aan verschillende woonvormen voor ouderen in 2030.

	Geclusterd wonen	24-uurszorg SOM	24-uurszorg PG
Beneden-Leeuwen + Boven-Leeuwen	380	60	80
Dreumel + Wamel	240	40	50
Maasdorpen	190	30	30
Totaal West Maas en Waal	810	130	160

Bron: Bevolkingsprognose West Maas en Waal, indicatiegegevens CIZ & NZa en bewerking Companen.

De huidige omvang van de woonvormen die voor ouderen geschikt (te maken) zijn is op dit moment nog niet goed in beeld. Om de opgave aan wonen en zorg volledig in beeld te krijgen dient hier een nadere inventarisatie van te worden uitgevoerd.

7.2 Doelgroepen Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang en Jeugd

De behoefte aan woningen voor uitstromende personen uit Beschermd Wonen (BW), Maatschappelijke Opvang (MO) en Jeugdzorg hangen samen met de regionale afspraken over de verdeling van deze groepen over de gemeenten. Deze doelgroep woont nu vaak nog in een instelling in de centrumgemeente van de zorgregio (Nijmegen), en is in de gemeente zelf maar beperkt aanwezig. In het beleidsdocument “Samen Dichtbij!” Beleidsplan GGZ Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang 2018-2020 (regio Rijk van Nijmegen en Rivierenland), zijn de uitgangspunten geformuleerd om deze doelgroep zo goed mogelijk in buurten en wijken op te vangen (pagina 29,30). Een belangrijk uitgangspunt daarbij is dat: “Iedereen die met of zonder ondersteuning zelfstandig kan en wil gaan wonen of blijven wonen, een passende woning in de eigen omgeving krijgt of waar het meeste kans op herstel is”. Uitstromende personen vanuit BW, MO of Jeugdzorg hebben behoefte aan betaalbare woningen en zijn daarom doorgaans aangewezen op de goedkope woningen van woningcorporaties.

In de regio Rivierenland is met gemeenten, corporaties en zorgaanbieders een voorstel uitgewerkt voor de kwantitatieve opgave. Het gaat om een inschatting van de omvang van de groep van mensen die de komende jaren vanuit beschermd wonen naar een zelfstandige woning verhuizen. Voor de gemeente West Maas en Waal gaat het om een opgave van ca. 7 tot 8 personen per jaar.

7.3 Vraag onder verstandelijk gehandicapten

Aan de hand van Wlz-indicatiegegevens en de bevolkingsprognose hebben wij een inschatting opgesteld van de zorgvraag van verstandelijk beperkten voor

de perioden tot en met 2040. In de verwachte vraag naar VG-plekken maken we onderscheid naar geclusterde en gespikkelde woonplekken. In het kader op de volgende pagina worden de verschillende vormen toegelicht.

- In de gemeente is behoefte aan ongeveer 110 geclusterde VG-plekken. De verwachting is dat deze behoefte naar de toekomst toe in omvang niet veel meer zal toe- of afnemen.
- De behoefte aan gespikkeld wonen voor mensen met een verstandelijke beperking is klein (<10 plekken). Er blijft echter wel ruimte voor maatwerk of kleine nieuwe initiatieven.

7.4 Vraag onder lichamelijk gehandicapten

Voor deze vraagprognose is gebruik gemaakt van de afgegeven LG-indicaties van het CIZ. In combinatie met de bevolkingsprognose van de gemeente leidt dit tot een inschatting van de zorgvraag voor de periode tot 2040. De behoefte aan plekken voor mensen met een lichamelijke beperking is in West Maas en Waal klein. Zowel nu als in de toekomst zien we in de gemeente een behoefte aan ongeveer 20 geclusterde LG-plekken, en < 5 plekken voor gespikkeld wonen. Ook hierbij geldt dat er altijd ruimte is voor maatwerk of voor kleinschalige initiatieven.

Behoefte aan VG- en LG-plekken per dorp

De behoefte aan zowel VG- als LG-plekken is in de gemeente klein van omvang en kan daarom niet zomaar naar de dorpen worden vertaald. De behoefte aan VG- en LG-plekken zal per kern vooral afhangen van de locatie van het (huidige) aanbod.



Gedusterd wonen met of zonder begeleiding

Beschutte woonvorm waarbij de bewoner een eigen appartement of studio heeft met voorzieningen, maar ook met een ontmoetingsruimte in of bij het pand. De woningen zijn geschikt voor bewoners met een zwaardere zorgvraag. De onderstaande illustraties geven een indruk van geclusterd wonen.

Gespikkeld wonen/individueel wonen met begeleiding

Wonen in een reguliere, niet-geclusterde woning die vaak in de nabijheid van een woonvorm staat waarvandaan lichtere zorg en begeleiding geboden kan worden.

7.5 Huidig aanbod wonen en zorg

In de gemeente is het volgende aanbod aan woonzorg-voorzieningen (exclusief aanbod voor ouderen) te vinden:

- Er zijn 28 plekken voor **Beschermd Wonen** in Wamel (waarvan 8 op een particuliere zorgboerderij), en 11 BW-plekken in Beneden-Leeuwen.
- In Beneden-Leeuwen zijn daarnaast 12 plekken beschikbaar voor mensen met een **lichamelijke beperking** of/en niet aangeboren hersenletsel (24uurs-zorg), en 9 plekken voor mensen met een **verstandelijke beperking**.
- Daarnaast zijn er plannen om in Beneden-Leeuwen 22 woonplekken voor jongvolwassenen binnen het **Autisme Spectrum Stoornis (ASS)** te realiseren. Verwachting is dat dit woonzorg-complex in de 2^e helft 2022 gereed is.
- Beneden-Leeuwen kent daarnaast een **crisisopvang voor jongeren**, waarbij het precieze aantal plekken onbekend is.
- In Alphen zijn tevens 9 plekken voor mensen met een **verstandelijke beperking** beschikbaar.
- Door het RIBW worden ongeveer 12 personen in de gemeente voorzien van ambulante begeleiding.
- Tot slot worden in de regio Rivierenland soms, informeel, bepaalde zorgboerderijen bij **crisisopvang** ingezet.

Conclusie

- Grootste groep ouderen blijft zelfstandig thuis wonen.
- Wel grote extra behoefte aan geclusterde woonvormen voor ouderen.
- Meer 24-uurszorgplekken nodig.
- Beperkte behoefte aan wonen met zorg voor doelgroepen Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang en Jeugd.
- Behoefte voor uitstromende groepen hangt af van regionale afspraken en de huidige locaties in Wamel en Beneden-Leeuwen.
- Beperkte behoefte aan VG- en LG-plekken (gelet op omvang van huidige aanbod alleen enige uitbreiding van aantal VG-plekken gewenst).

Aandachtspunten voor Woonvisie

10. Het nader in beeld brengen van het aanbod aan woonvormen voor ouderen, om opgave wonen en zorg beter in beeld te krijgen.